Stockholm 2026-11-13

# SBF Bostad AB (publ)
# Delårsrapport juli – september 2026

**Fastigheternas värde har ökat med 12,8 mkr hittills i år, hyresvärdet i jämförbart bestånd växte med 3,8 procent under perioden och finansnettot har förbättrats med 49 procent. Tillsammans med en hög grad av räntesäkring står fonden väl rustad att skapa värde för ägarna.**

## Sammanfattning av juli – september 2026

- Hyresvärdet ökade med 4,1 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -39,3 procent till 31 152 tkr (51 363) vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Med hänsyn till poster av engångskaraktär har driftnettot för jämförbart bestånd minskat med -3,0 procent till följd av ökade taxebundna kostnader för bland annat vatten och avlopp samt avfallshantering. För hela beståndet minskade driftnettot med -44,4 procent till 20 294 tkr (36 468), vilket förklaras av föregående års fastighetsförsäljningar.
- Vid kvartalets slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 591 200 tkr (1 558 610).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 331 tkr (7 631). Resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 764 kr (794).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 9,07 kr (6,66). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

## Sammanfattning av januari – september 2026

- Hyresvärdet ökade med 3,8 procent för jämförbart bestånd. Totalt för perioden minskade hyresintäkterna med -39,0 procent till 93 906 tkr (153 908), vilket förklaras av försäljningar av fastigheter under föregående år.
- Med hänsyn till poster av engångskaraktär har driftnettot för jämförbart bestånd minskat med -1,5 procent till följd av ökade taxebundna kostnader för bland annat vatten och avlopp samt avfallshantering. För hela beståndet minskade driftnettot med -42,9 procent till 56 515 tkr (99 046), vilket förklaras av föregående års fastighetsförsäljningar.
- Vid periodens slut uppgick fastighetsbeståndets marknadsvärde till 1 591 200 tkr (1 558 610).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 22 364 tkr (-56 866). Resultatet förklaras främst av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.
- NAV per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 764 kr (794).
- Resultat efter skatt per preferensaktie (A- samt B-aktie) uppgick till 21,75 kr (-48,54). Resultat per aktie efter utspädning är detsamma som resultat per aktie före utspädning.

## Väsentliga händelser under juli – september 2026

- Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut

# VD-ord: Stabiliseringen får fäste

**Tredje kvartalet bekräftar att fonden är på rätt väg, men utmaningar kvarstår. Fastigheternas värde har stabiliserats, vår aktiva förvaltning har skapat värde och finansnettot har förbättrats. Samtidigt behöver uthyrningsgraden stärkas vilket är en prioriterad aktivitet.**

Fastigheternas marknadsvärden visar en svagt uppåtgående trend och har ökat med 12,8 mkr under årets första nio månader och marknadsvärdet uppgår nu till 1 591 mkr. NAV per aktie steg därför med 1,6 procent under kvartalet.

Periodens resultat blev 22,4 mkr (–56,9). Hyresvärdet för jämförbart bestånd ökade med 4,1 procent under kvartalet och med 3,8 procent hittills i år.

## Aktiv förvaltning

Den aktiva förvaltningen är kärnan i vårt värdeskapande. Under tredje kvartalet slutförde vi 27 projekt i beståndet, med fokus på åtgärder som både sänker driftkostnaderna och gör fastigheterna mer attraktiva.

Energieffektiviseringen i Malmö och Huskvarna har gett särskilt goda resultat. På Tjäderhönan 1 och David 36 i Malmö har vi installerat nya takfläktar, och på Rosengård 15 och 16 i Huskvarna har belysningen bytts ut. Åtgärderna kostade sammanlagt knappt 450 tkr och ger en kostnadsbesparing på cirka 43 tkr per år, vilket motsvarar en avkastning på nära 10 procent. Takfläktarna i Malmö når omkring 12 procent avkastning.

Kvartalets största enskilda investering gjordes på Duvan 16 i Tranås, där fönster och balkongdörrar byttes till treglas med U-värde 1,2. Projektet motsvarar drygt 40 procent av kvartalets investeringar och beräknas minska energiförbrukningen med 4,3 procent, ett bättre inomhusklimat och ökad trivsel för våra hyresgäster.

Uthyrningsgraden är den enskilt viktigaste faktorn för fondens värdeutveckling och ett prioriterat område i förvaltningen. Insatserna för att göra fastigheterna mer attraktiva, bland annat de investeringar som beskrivs ovan, syftar till att stärka uthyrningen.

Samtidigt har driftnettot rensat för poster av engångskaraktär minskat med 1,5 procent under perioden vilket förklaras av högre taxebundna kostnader för bland annat vatten, avlopp och avfall. Det gör arbetet med energi- och kostnadseffektivisering ännu viktigare, och insatserna stärker både driftnettot och fondens långsiktiga värde.

## Finansiering

Vårt långsiktiga arbete med finansieringen ger nu tydlig effekt. Finansnettot förbättrades med 49 procent under kvartalet, tack vare lägre skuldsättning till följd av fastighetsförsäljningar under föregående år och en genomsnittlig ränta som sjunkit till 3,61 procent (3,84). De räntebärande skulderna uppgår till 920 mkr (1 547), belåningsgraden har minskat till 57,8 procent (61,1). Med en räntesäkring om 86 procent (54,1) och räntebindning om 1,8 år (1,5) skyddas fonden mot stigande räntor. Samtidigt är kapitalbindningen 2,3 år (2,1). Längden beaktar fondens kvarvarande löptid.

## Växande ekonomi och stigande räntor

Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen ebbar ut, med BNP-tillväxt på 3,0 procent i år och 2,4 procent 2027. Inflationen är låg i år på grund av tillfälliga skattesänkningar, men väntas stiga när dessa upphör och som följd av att höga energipriser slår igenom. Riksbanken höjde styrräntan till 2,00 procent i november. Bedömarna är överens om att räntorna är på väg upp men inte om takten: Prognoserna för slutet av 2027 spänner från 2,25 procent hos storbankerna till 2,50–2,75 procent hos SBAB och KI.

## Transaktionsmarknaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden var hög under första halvåret. Jämfört med 2025 är

transaktionsvolymen upp 25 procent till september enligt Colliers, men stigande långräntor och en volatil omvärld har dämpat aktiviteten efter sommaren.

**Framtid**
Med fondens planerade avveckling framför oss är vårt fokus oförändrat: att maximera värdet för er aktieägare. Det gör vi genom en aktiv förvaltning av beståndet med fokus på uthyrning och investeringar som lönar sig.

Med stigande fastighetsvärden, ökande hyresvärden och en stark finansiell ställning står fonden väl rustad inför den avslutande fasen.

**Terje Björsell, VD**

**Delårsrapport januari – september 2026 och digital presentation**
Delårsrapporten för januari – september 2026 bifogas detta pressmeddelande. Samtliga finansiella rapporter finns att tillgå på SBF Bostads hemsida under finansiella rapporter.

SBF bjuder in till en digital presentation den 18 november 2026, klockan 12.00. Möjlighet finns att ställa frågor i slutet. Här kan du anmäla dig.

Kommande investerarträffar finns även på SBF Bostads hemsida under kalendarium.

**För ytterligare information**, vänligen se nedan:

**Frågor från Investerare**
**Investerarrelationer,** info@sbffonder.se, 08-667 10 50, måndag-fredag kl 09.00-11.00

**Frågor från journalister**
**Kommunikationschef,** Anette Harby, anette.harby@sbffonder.se, 076-62 82 192.

Du kan även besöka bolagets hemsida www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ.

**SBF Bostad AB: En fastighetsfond förvaltad av SBF Fonder**
SBF förvaltar och utvecklar hyresbostäder för att skapa utrymme att lyckas och värden för generationer. Med över 20 års erfarenhet utmärker sig SBF med fastighetskunskap och djupa kompetens inom allt från kapital och investeringar till förvaltning. Sedan starten 2003 har SBF förvaltat 15 bostadsfonder till ett värde av drygt 10 miljarder och erbjuder unika investeringsalternativ för privatpersoner, företag och institutionella investerare. SBF Fonder har per den 30 september 2026 ca 4,8 miljarder kronor under förvaltning, 109 underliggande fastigheter fördelat på 20 orter runt om i Sverige. SBF Fonder är en AIF-förvaltare och står under Finansinspektionens tillsyn.